Textliche Festsetzungen

Festsetzungen, die für die Fläche des SO-Gebietes (Sondergebiet) gelten

Art und Maß der Nutzung

§ 1
Im SO-Gebiet gilt:
Das festgesetzte SO-Gebiet dient der Unterbringung von Einkaufseinrichtungen in Form eines Nahversorgungsmarktes und der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

§ 2
Im SO-Gebiet gilt:

Zulässig ist ein Verbrauchermarkt mit Vollsortiment bzw. ein Verbrauchermarkt mit Vollsortiment und ein Getränkemarkt, für den Fall eines separat geführten Getränkemarktes.

Änderung siehe unten * 1

~~Die einzelhandelsbezogene Verkaufsfläche (Nettoverkaufsfläche =NVF) des Verbrauchermarktes (bzw. Verbrauchermarkt und Getränkemarkt zusammen) darf insgesamt maximal 1.500 qm betragen. Als Verkaufsfläche gelten alle dem Kunden zugänglichen, dem Verkauf dienenden Flächen, einschließlich Kassenzonen, Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände; ausgenommen sind Verkehrsflächen außerhalb der Kassenzonen.~~

Unter Einhaltung der maximalen Verkaufsfläche sind folgende Absatzformen und Sortimente im Verbrauchermarkt zulässig:

Nahrungs- und Genussmittel, Frischwaren (Obst, Gemüse, Fleisch, Backwaren, Molkereiprodukte), Getränke, Konserven, Tiefkühlkost, Drogerieartikel, Textilien, Bekleidungszubehör, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Elektrokleingeräte und Zubehör, Schreibwaren, KFZ-Zubehör, Bau-/Heimwerker-/Gartenbedarf und alle weiteren Sortimente und Artikel eines Vollsortimentes

Folgende Sortimente dürfen folgende Anteile an der maximalen Netto-Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes nicht überschreiten:
Non Food- Angebot 10 %
Drogerie-Artikel 15 %
Es sind mindestens 200 qm Netto-Verkaufsfläche für Getränke vorzuhalten.

Die Einrichtung einer Dienstleister-/Shop-Zone außerhalb der Kassenzone des Verbrauchermarktes darf einen Anteil von 20 % an der maximalen Netto-Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Daneben sind im SO-Gebiet zulässig Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzungen und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit diese Nutzungen keine Einzelhandelsverkaufsfläche beinhalten. Ebenso ist die Ausübung sog. freier Berufe (Ärzte, Architekten etc.) und die Einrichtung einer Apotheke zulässig.

§ 3
Im SO-Gebiet gilt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist festgelegt auf 0,8.

Bauweise

§ 4
Im SO-Gebiet gilt:
Es gilt die geschlossene Bauweise.

Höhe baulicher Anlagen

§ 5
Im SO-Gebiet gilt:
In dem Bereich, in dem ausschließlich eine eingeschossige Bauweise festgesetzt ist, darf die zulässige Traufhöhe das Maß von 6,5 m und die zulässige Firsthöhe das Maß von 12,0 m nicht überschreiten. In dem Bereich, in dem eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist, darf eine maximale Gebäudehöhe von 14,0 m nicht überschritten werden.
Bezugspunkt ist die Bauköpper zugeordnete Verkehrsfläche.
Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzungen, die für die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten

Zahl der Wohneinheiten

§ 6
Im WA-Gebiet gilt:
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus) die Errichtung von maximal 1 Wohneinheit zulässig.
Ausnahmsweise ist zusätzlich zu dieser Wohneinheit eine Einliegerwohnung mit max. 50 qm Wohnfläche zulässig, sofern dies städtebaulich verträglich ist.

Art der Nutzung

§ 7
Im WA-Gebiet gilt:
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Bauweise

§ 8
Im WA-Gebiet gilt:
Es gilt eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die maximale Länge der Hausformen darf höchstens 20 m betragen.
(§ 22 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

§ 9
Im WA-Gebiet gilt:
Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten privaten Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

§ 10
Im WA-Gebiet gilt:
In den Bereichen, in denen ausschließlich eine eingeschossige Bauweise festgesetzt ist, darf die zulässige Traufhöhe das Maß von 4,0 m und die zulässige Firsthöhe das Maß von 10,0 m nicht überschreiten. In den Bereichen, in denen eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist, darf die zulässige Traufhöhe das Maß von 6,5 m und die zulässige Firsthöhe das Maß von 12,0 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist die dem Bauköpper zugeordnete private Verkehrsfläche.
Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Schallschutz

§ 11
Im Plangebiet gilt:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

aktive Maßnahmen

Die vom Nahversorgungsmarkt ausgehenden Schallimmissionen sind gemäß den Bestimmungen der Sechsten AVwV vom 26.08.98 zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) auf die für allgemeine Wohngebiete, vgl. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung), zulässigen Schallimmissionen zu begrenzen. Der Schallimmissionsschutz ist durch Sachverständigengutachten nachzuweisen.

In der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Erdwall bzw. eine Wand oder eine Wall-/Wandkombination mit insgesamt 3,0 m Höhe zu errichten. Die Maßnahme ist mit dem Straßenbauastträger der Emmericher Straße (Landesbetrieb Straßenbau NRW) abzustimmen.

Eine Ausnahme von der Festsetzung zur Lärmschutzanlage (Wall, Wand bzw. Wall-/Wandkombination) ist möglich, falls im Rahmen der Bauplanung der Nachweis eines Sachverständigen erbracht wird, dass geringere bauliche Anforderungen an die Lärmschutzanlage zur Erzielung des mit der Festsetzung verfolgten Schutzzieles (siehe Begründung bzw. Anlage zur Begründung/Schalltechnisches Gutachten) ausreichend sind.

passive Maßnahmen

Auf der Grundlage der DIN 4109 müssen nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) in Abhängigkeit des vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegels, d.h. in Abhängigkeit von der Lage und Orientierung der Fassaden zu den Verkehrsstrassen so ausgeführt werden, dass sie, entsprechend nachfolgender Auflistung, folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Lage	RW,res erforderlich in dB für Wohnnutzung
III	seitliche und der Straße zugewandten Fassaden	35
IV	seitliche und der Straße zugewandten Fassaden	40

Eine Ausnahme von den Festsetzungen ist möglich, falls im Rahmen der Bauplanung der Nachweis eines Sachverständigen erbracht wird, dass geringere Anforderungen ausreichend sind.

Festsetzungen, die für das gesamte Plangebiet gelten

Behandlung des Regenwassers

§ 12
Im Plangebiet gilt:
Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 51 a LWG das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen über ein geeignetes Entwässerungssystem auf privaten Grundstücken dem Untergrund zuzuführen. Die Dachflächen sind so zu erstellen, dass eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist über die belebte Bodenzone (Mulden, Rigolen etc.) zu versickern.

Befestigte Flächen

§ 13
Im Plangebiet gilt:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für alle befestigten Flächen, wie z. B. Stellplätze, Wege, Terrassen etc., nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden. Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch entsprechende Gefälle sichergestellt ist, dass abfließendes Niederschlagswasser in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann, oder das Niederschlagswasser durch andere Entwässerungssysteme vor Ort versickert wird.

Ausgleichsmaßnahmen

§ 14
Im Plangebiet gilt:

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nach näherer Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes durchzuführen:

Es sind auf der Fläche des SO-Gebietes insgesamt 43 Einzelbäume in der folgenden Qualität zu pflanzen:
14 Hochstämme, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 20-25
29 Hochstämme, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18

Im Bereich des WA-Gebietes sind auf der Fläche der privaten Verkehrsfläche und der privaten Grünfläche insgesamt 12 Einzelbäume in der folgenden Qualität zu pflanzen:
6 Hochstämme, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 20-25
6 Hochstämme, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18

Die Flächen und Maßnahmen in diesem Bebauungsplan sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Der nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes darüber hinaus erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Bebauungsplanes auf von der Stadt Wesel bereitgestellten Flächen in der Gemarkung Wesel, Flur 74, Flurstücke 31, 33, 34, 36. Diese Flächen werden im Ökokonto der Stadt Wesel unter der Bezeichnung AF 09 "NSG Aue 1" geführt.

Diese Flächen und Maßnahmen sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Verkehrsflächen u. Grünflächen

§ 15
Im Plangebiet gilt:
Die festgesetzten Verkehrsflächen sind private Verkehrsflächen.
Die festgesetzte Grünfläche (Zweckbestimmung Kinderspielplatz) ist eine private Grünfläche.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 16
Im Plangebiet gilt:

Für die im zeichnerischen Teil mit "I" bezeichnete Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger für die Verlegung und Instandhaltung von Hausanschlussleitungen festgesetzt.

Für die im zeichnerischen Teil mit "II" bezeichnete Fläche ist ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Trägers des vorhandenen Abwasserkanals festgesetzt.

Für die im zeichnerischen Teil als private Verkehrsfläche festgesetzten Flächen ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Für die im zeichnerischen Teil als private Grünfläche (Zweckbestimmung Kinderspielplatz) festgesetzte Fläche ist ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Für die im zeichnerischen Teil als Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzte Fläche ist ein Gehrecht für die Anlieger festgesetzt.

Hinweise:

1.
Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung und Verteilerlaufgräben, müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen.

2.
Zum Schutz und zur Sicherung des belebten Oberbodens im Bereich der Baumaßnahme ist dieser in Mieten fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Boden ist gegen Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen (z. B. DIN) zu beachten.

3.
Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas bzw. Verbesserung des Kleinklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:
a
Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen (siehe Pflanzliste E; die Pflanzliste ist dem Anhang des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu entnehmen)
b
Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf den Garagen
c
Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können

4.
Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage grenzt das Plangebiet unmittelbar an das ehemalige Bombenabwurfgebiet an. Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftbildaufnahmen der alliierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Baurbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

5.
Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

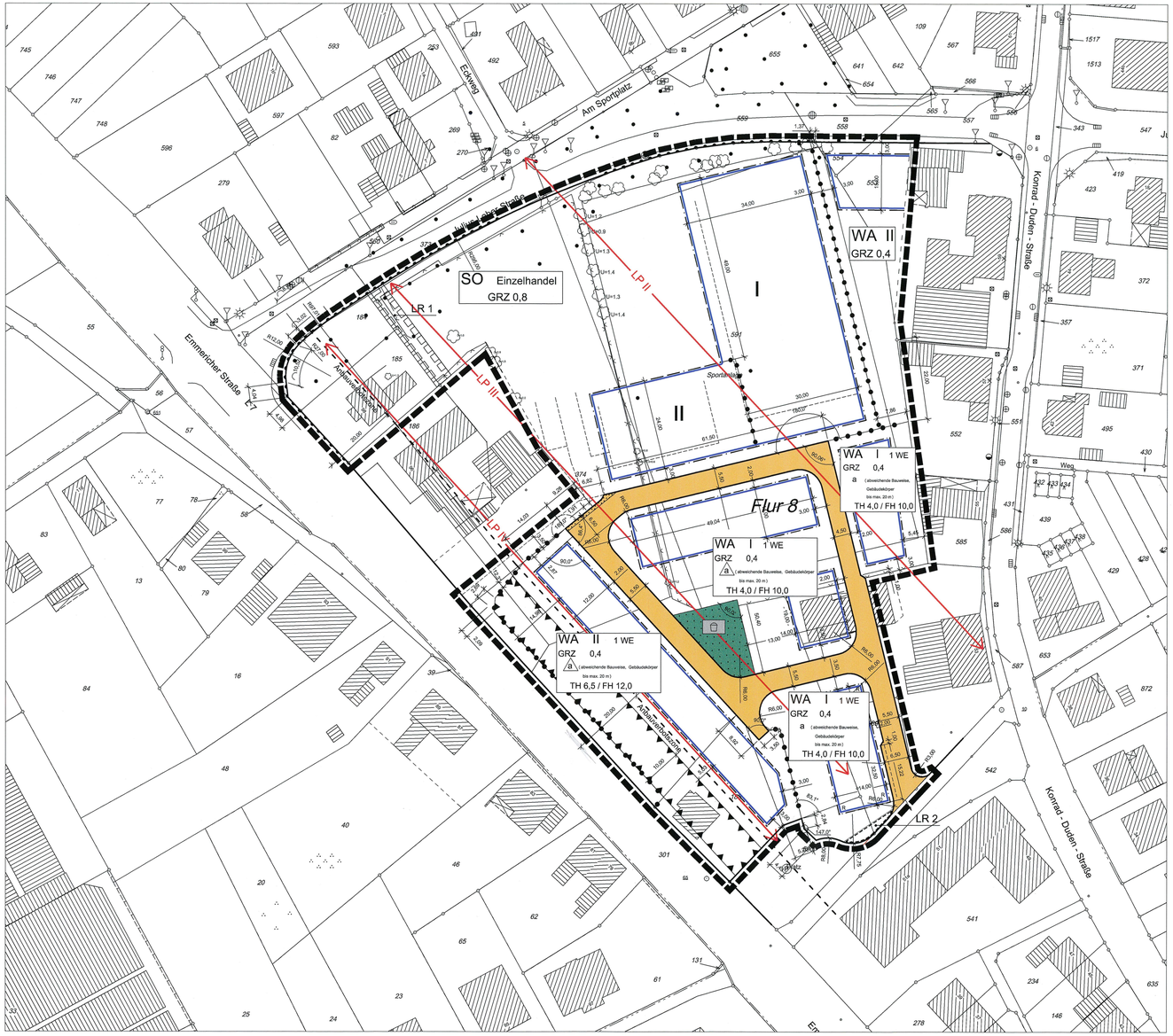
6.
Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Dieses sind z. B.
- Akustisch günstige Orientierung der Gebäude (Schlafräume an lärmarmer Seite etc.)
- Einbau schalldämmender Fenster
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche, Terrassen und/oder Balkone
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen
- Einbau einer schalldämmenden Lüftung, um auch bei geschlossenen Fenstern einen Luftaustausch zu ermöglichen

7.
~~In der Anbauverbotszone gelten die Regelungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). U.a. dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.~~ Änderung siehe unten * 2

Die vorgenommenen Streichungen und Änderungen erfolgten nach der öffentlichen Auslegung:

* Änderung 1: Die einzelhandelsbezogene Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes (bzw. Verbrauchermarkt und Getränkemarkt zusammen) darf insgesamt maximal 1.500 qm betragen. Als Verkaufsfläche gelten alle dem Kunden zugänglichen, dem Verkauf dienenden Flächen, einschließlich Kassenzonen, Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände.

* Änderung 2: In der Anbauverbotszone gelten die Regelungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). U.a. dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art nicht errichtet werden. Das Sichtdreieck zwischen Emmericher Straße (L 7) und der Julius - Leber - Straße ist ab einer Höhe von 80 cm von sichtbehindernden Anlagen freizuhalten.



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN | **HINWEISE**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- SO — Sonderbauflächen (siehe textl. Festsetzungen)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (siehe textl. Festsetzungen)
- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß Gebäudehöhen s. auch textl. Festsetzungen
- 1 WE — Maximal eine Wohneinheit zulässig (siehe textl. Festsetzungen)
- a — Abweichende Bauweise, Baukörper (siehe textl. Festsetzungen)
- TH 4,0 — Traufhöhe (siehe textl. Festsetzungen)
- FH 10,0 — Firsthöhe (siehe textl. Festsetzungen)
- Baugrenze
- Private Straßenverkehrsfläche (siehe textl. Festsetzungen)
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Grünfläche, Kinderspielplatz Kategorie " C " (siehe textl. Festsetzungen)
- Straßenbegleitgrün
- Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFLR) (siehe textl. Festsetzungen)
- LR 1 — Leitungsrecht
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immisionsschutzgesetzes (siehe textl. Festsetzungen)
- Bereiche ohne Ein und Ausfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Anbauverbotszone (20 m ab Fahrbahnrand)

Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

- LP IV — Lärmpegelbereiche
- Gebäude
- offene Halle
- Baum
- Kanal
- Mauer
- Zaun
- 589 — Flurstücksnummer

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO.NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV.NW.S. 96).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.05.1995 (GV.NW.S. 218) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV.NW.S. 622)

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:
Wesel, den 18.11.2005 — Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 24.11.2005 wird bescheinigt:
Dipl.-Ing. R. Kampmann Öff. best. Vermessungsingenieur
Wesel, den 15.11.2005

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:
Dipl.-Ing. R. Kampmann Öff. best. Vermessungsingenieur
Wesel, de 21.11.2005

Der Rat der Stadt Wesel hat am ..... und ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..... gem. § 2(1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage
Wesel, den .....

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplanentwurf mit Begründung gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 30.12.2005 bis einschl. 31.01.2006 öffentlich ausgelegen.
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:
Wesel, den 01.02.2006

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 21.06.2006 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO als Satzung und die Entscheidungsbegründung gem. § 9(8) BauGB beschlossen.
Ausgefertigt:
Wesel, den 22.06.2006

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung ist am 12.07.2006 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7(4) und 52(3) GO.NW und gem. der Bekanntmachungsverordnung vom 28.06.1999 (GV.NW.S.516) mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan und die Begründung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
Ulrike Westkamp Bürgermeisterin
Wesel, den 08.08.2006

Bebauungsplan Nr. 90a " Zentrum Lackhausen "

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 500

Fachbereich 1
Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Hansestadt WESEL Die Bürgermeisterin

Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung

90 a